

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-1280262

הגדלת יח"ד מ- 1 יח"ד ל- 2 יח"ד, מגרש 233 בבאר אורה

מחוז

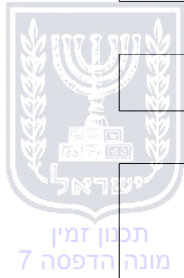
דרום

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005344952/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להגדיל מספר יח"ד מ- 1 יח"ד ל- 2 יח"ד. לאחר הגשת תיק בנייה לפיצול במבנה לשתי יח"ד מכוח הוראת השעה 117, התגלה שהוראת השעה 117 פקעה ולכן מוגשת התכנית. מיקום המגרש: רח' פיקוס 21 בבאר אורה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת יח"ד מ- 1 יח"ד ל- 2 יח"ד, מגרש 233 בבאר אורה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

608-1280262

מספר התכנית

0.315 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חבל אילות

קואורדינאטה X

195554

קואורדינאטה Y

402589

1.5.2 תיאור מקום

ישוב באר אורה, גוש 39130, חלקה 77, מגרש 233, רח' פיקוס בית מספר 21, חבל האילות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: באר אורה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר אורה	משעול פיקוס	21	

גו"ח 39130/77

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39130	מוסדר	חלק	77	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>164 /02 /12</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 164 /02 /12 ממשיכות לחול.	4945	981		21/12/2000
<u>175 /02 /12</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 175 /02 /12 ממשיכות לחול.	5939	3297		06/04/2009
<u>608-0622415</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 608-0622415 ממשיכות לחול.	11415	6857		14/06/2023



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יסמין כרמל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יסמין כרמל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	19/11/2023	יסמין כרמל	15: 41 19/11/2023	התכנית מחייבת לעניין החנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/11/2023	יסמין כרמל	15: 41 19/11/2023		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ידיד גקסון (1)			באר אורה					jackson@dekelbeach.com
	פרטי	רותם גקסון (1)			באר אורה					jackson@dekelbeach.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באר אורה, משעול סיתונית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ידיד גקסון			באר אורה (1)					jackson@dekelbeach.com
פרטי	רותם גקסון		29682473	באר אורה (1)					jackson@dekelbeach.com

(1) כתובת: באר אורה, משעול סיתונית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יסמין כרמל			באר אורה (1)					designs.jasmin@gmail.com
	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205060		alonmoded@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת יח"ד מ- 1 יח"ד ל- 2 יח"ד, לפי סעיף 62א (א) (8)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	233

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	315	100
סה"כ	315	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	315	100
סה"כ	315	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1- מבנה מגורים דו משפחתי צמוד קרקע 2- הועדה רשאית לאשר משרדים למקצועות חופשיים הנמצאים במבנה המגורים של בעל המקצוע ובלבד שהבית ימשיך לשמש בעיקר למגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1- המגרש ינוקז אל הדרכים הציבוריים. 2- גובה +0.00 של הבניין ייקבע כך שיהיו של לפחות 5% ממנו לכיוון הדרכים הציבורית לצורך ניקוז גשמים ומי השקיה. 3- בכל אחד מקווי הגבול בין אזורים ציבוריים לבין מגרשים פרטיים יבנה קיר בגובה עד 2.0 מ' תוך התחשבות בתכנון ובצרכי הבניין שעל המגרש. 4- הקירות ייבנו מבלוק בטון חלול או מיציקת בטון ויטווחו משני הצדדים בטיח צבעוני למניעת בוחק וסנוור. 5- תותר נטיעת עצים בתחום המגרש הפרטי כך שצלם יוטל על השטח הציבורי. 6- קווי בנין לבריכת שחיה ונוי יהיו 1.0 מ' לכל צלע מפנית ארבעת המגרשים ועד לגבול השטח הפנוי כמצוין בסעיף 1.2.2 בתכנית מאושרת 164/02/12. 7- בשאר השטח במגרש שאינו לבניה מותרים השימושים הנ"ל : ריצוף גנני, גינות, בריכות שחיה ונוי.
ב	בינוי ו/או פיתוח שטח למטרות שירות : מעל הקרקע- התכנית המאושרת 164/02/12 קובעת 2 חניות למגרש. בהוספת יחידת דיור מעל 60 מ"ר נדרשת הוספת חניה, ולכן מעל הקרקע נדרשת חניה לשלוש כלי רכב כחלק מהבמנה או צמוד אליו לפי תקנון זה. מתחת לקרקע- מרתף בגובה 2.20 מ' בגבולות קווי הבניין שגובה תקרתו אינה גבוה ביותר מ- 60 ס"מ מפני הקרקע בכניסה למגרש מהרחוב.
ג	חניה החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי.
ד	עיצוב אדריכלי חניה : בחניה יותר שימוש בקירוי קשיח בטון או בקירוי קל המוקף בגמלון בניה קשיחה בצורה שתסתירם מכיוונים מערב, צפון ומזרח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי						שרות		
מגורים א'	מגורים א'	233	315	180	45	50	10	285	2	9.5	מעל הכניסה הקובעת 2 (1)	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + קומת מרתף + יציאה לגג.
(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. בקשה למתן היתר בניה תכלול תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל תא השטח בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מסמך המציג בידוד טרמי מינימאלי בהתאם לתקן 1045- "בידוד טרמי של מבנה מגורים" לאישור הוועדה המקומית.

6.2**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- 1 שטח התכנית חל בתחום המישור האופקי המוגדר לשדה התעופה תמנע (כהגדרתו בנספח ג'. 1א'. לתכנית מתאר 175/02/12).
2. הגובה המירבי המותר לבניה הנו +125 מ' מעל פני הים, לרבות חדרי יציאה לגג, מסתורים למערכות טכניות, ארובות, אנטנות ותרנים, תכנון מבוקש לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה תמנע, זאת על פי נספח ג'. 1.ב'. (תשריט הגבלות בניה) לתכנית מתאר 175/02/12.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו